

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2026 228482-2026

Onderwerp:

Grondexploitatie 'De Hoeksteen' Emmer-Compascuum

Portefeuillehouder: A. Jakobs

Team: Projectmanagement

M. Klahsen, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van 'De Hoeksteen' in Emmer-Compascuum vast te stellen en het verwachte negatieve resultaat ad €22.955 te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €396.382 exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundig ontwerp - kavelpaspoorten 'De Hoeksteen'

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 16 september 2026 en de daarbij behorende stukken.

1. Grondexploitatie 'De Hoeksteen' Emmer-Compascuum 2026 (ligt onder geheimhouding ter inzage)
2. Memo behorende bij de grondexploitatie 'De Hoeksteen' (ligt onder geheimhouding ter inzage)

jaar	Zaaknummer
------	------------

2026	228482-2026
------	-------------

1. Inleiding

Bij besluit van het college over Project De Hoeksteen (zaaknummer 314503-2024) op 27 november 2024 is de realisatie van kavels voor vrijstaande koopwoningen in gang gezet. De voormalige katholieke basisschool “De Hoeksteen” en de woning aan het Hoofdkanaal OZ 85 zijn gesloopt en BOPA is voorbereid. Destijds is voorgesteld om 3 kavels te realiseren op de vrijgekomen gronden. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking blijken 4 kavels mogelijk. Het voorstel is dan ook om 4 kavels uit te geven.

Om de ontwikkeling een stap verder te brengen is een financieel kader nodig. Daarom is voor deze locatie een grondexploitatie opgesteld. Op basis van dit kader kunnen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd en kan de grond uiteindelijk worden uitgegeven.

Op bijlage 1 en 2 bij het collegevoorstel is geheimhouding opgelegd. Het openbaar maken van de grondexploitatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlage 1 en 2. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden zoals genoemd in artikel 5.1 van de Woo. In het onderhavige geval is de uitzonderingsgrond van artikel 5 lid 2 onder b toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de positie van de gemeente in de verdere uitwerking van de plannen schaden en effect hebben op de haalbaarheid. Daarnaast moeten we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

2. Beoogd effect

Het effect van dit besluit is dat de gemeenteraad een financieel kader voor de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige locatie ‘De Hoeksteen’ Emmer-Compascuum vaststelt. Indien een positief besluit wordt genomen over de grondexploitatie is het vervolgens mogelijk om de locatie verder te ontwikkelen, waarbij er openbaar gebied wordt aangelegd ten behoeve van de bouw van 4 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities en opgaven uit de gemeentelijke woonvisie en wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de woningvoorraad.

3. Argumenten

1.1 Om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is een grondexploitatie nodig.

Het betreft een gemeentelijke woningbouwontwikkeling. De gemeente geeft grond uit, gelegen op de hoek van Hoofdkanaal OZ 85 en de Kloosterweg in Emmer-Compascuum, bestemd voor de realisatie van grondgebonden woningen. De kavels worden uitgegeven in een staat die geschikt is voor bebouwing (milieuklasse wonen, vrij van obstakels en gelegen in een bouwrijp gemaakt plangebied). Kopers van de kavels zorgen voor de bouw van de woningen. Zodra de woningbouwwerkzaamheden grotendeels zijn voltooid maakt de gemeente de inrichting van het openbaar gebied definitief (woonrijp). Dit is een vorm van actief grondbeleid en hiervoor is een grondexploitatie nodig. Het openen, herzien en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt dit beslispunt voorgesteld aan de gemeenteraad.

1.2 Om de woningen mogelijk te maken moeten financiële kaders afgestemd worden met de raad.

Een grondexploitatie is een balans tussen begrote kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie (bijlage 1) worden deze tegen elkaar afgezet. Daarnaast vertegenwoordigt deze locatie een boekwaarde en zijn er voorbereidingskosten gemaakt voor de voorliggende planontwikkeling. Deze kosten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Door de grondexploitatie te openen en vast te stellen zijn de kaders waarbinnen de gronden kunnen worden uitgegeven vooraf duidelijk.

1.3 Er wordt een bijdrage geleverd aan de bredere doelstelling uit de gemeentelijke woonvisie.

Door het vaststellen van de grondexploitatie kan deze gebiedsontwikkeling verder worden gebracht. Dit voorstel focust op het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwlocatie 'De Hoeksteen' zodat er woningbouw kan worden gerealiseerd. Het toevoegen van woningen op deze locatie levert een bijdrage aan de bredere doelstelling zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie, namelijk het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente met 4000 woningen vóór 2030.

2.1 Dit zijn de benodigde financiële middelen om tot uitvoering over te gaan.

In de grondexploitatie is opgenomen welke kosten en opbrengsten verwacht worden. De raad is bevoegd om de middelen uit de grondexploitatie beschikbaar te stellen aan het college om tot uitvoering over te gaan. Van deze middelen kunnen we de planologisch-juridische stappen zetten, en ook de voorbereiding en directievoering van het civiele werk van de publieke voorzieningen.

4. Kanttekeningen

2.1 Gemeente kan de kosten niet volledig dekken uit de voorgenomen gronduitgifte

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken dienen er gronden uitgegeven te worden. Door de uitgifte van gronden genereert de gemeente opbrengsten, die ingezet kunnen worden om de kosten te dekken. Dit resulteert in een relatief klein negatief resultaat van €22.955 dat gedekt kan worden uit reserve grondexploitatie.

2.2. Indien de verkoop van de grootste kavel moeilijk blijkt, wordt de indeling van de kavels gewijzigd

Het plan bevat een kavel van ca. 1000m². Het is onbekend of een kavel van deze grootte eenvoudig verkoopt. Mocht het moeilijk zijn deze te verkopen voor voorgestelde grondprijs, gaan we de kavelindeling aanpassen zodat minimaal het aantal kavels gelijk blijft en het geen invloed heeft op het resultaat van de GREX.

5. Financiën

De grondexploitatie betreft de som van alle kosten inclusief uitgavenstijging en rentetoerekening en de opbrengst van gronduitgifte. Alle cijfers zijn inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie 'De Hoeksteen' Emmer-Compasuum 2026 (bijlage 1). De woningbouwkavels worden conform de vastgestelde 'grondprijzenbrief' uitgegeven. Voor de uitvoering van dit voorstel is een krediet van €396.382 benodigd. Daar tegenover staan inkomsten die voortvloeien uit de uitgifte van grond. Er resteert een negatief resultaat op deze grondexploitatie van €22.955 excl. btw. Een beknopt overzicht van de grondexploitatie, met tekstuele toelichting op de gehanteerde uitgangspunten, is te vinden in bijgevoegde memo (bijlage 2). Bijbehorende begrotingswijziging is eveneens toegevoegd (bijlage 3). In onderstaande tabel het verloop van de algemene reserve grondexploitatie.

Verloop algemene reserve grondexploitaties (330)							Opmerking
	2025 werkelijk	2026 verwachting	2027 verwachting	2028 verwachting	2029 verwachting	2030 verwachting	
Saldo 1-1-	12.311.959	11.727.999	12.535.538	14.196.199	15.101.158	16.830.850	
Toevoegingen							
Resultaat jaarrekening/ MPG	662.063	1.021.806	1.877.285	1.123.967	1.951.108	461.060	
Herziening Kokkenslag		1.626.308					Zaak 14007-2026
Onttrekkingen							
Resultaat jaarrekening/ MPG	-1.246.022	-214.268	-216.625	-219.008	-221.417	-223.852	
Grondexploitatie De Hoeksteen		-22.955					
Totaal	11.727.999	14.138.891	14.196.199	15.101.158	16.830.850	17.068.057	

Tabel 1: het verloop van de algemene reserve grondexploitatie (werkelijk en prognose)

6. Uitvoering

Na de vaststelling van dit voorstel worden er diverse processen opgestart. Allereerst wordt de BOPA-procedure opgestart. Gezien het aantal woningen heeft de raad hierop geen binden adviesrecht en wordt het binnen het mandaat van het college/vergunningverlening uitgevoerd. In bijlage 4 is ter verduidelijking van project het stedenbouwkundig ontwerp toegevoegd die onderdeel uitmaakt van de BOPA-procedure. Vervolgens wordt de aanbesteding voor het civiele werk (het bouwrijp maken van het plangebied) opgestart. Daarnaast wordt de verkoopprocedure voor de kavels in werking gezet.

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 16 september 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2026 228482-2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2026,

besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van 'De Hoeksteen' in Emmer-Compascuum vast te stellen en het verwachte negatieve resultaat ad €22.955 te dekken uit de reserve grondexploitatie;
2. Voor de werkzaamheden een uitvoeringkrediet van €396.382 exclusief btw beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de voorgenomen gronduitgifte.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 oktober 2026.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout